

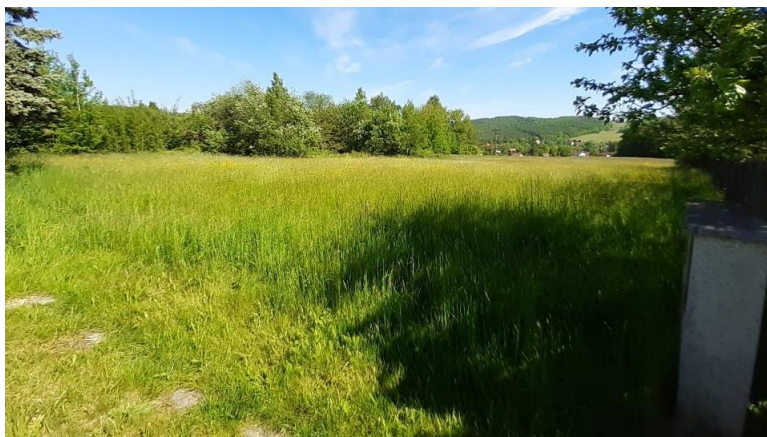
ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 959-30/21

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Nemovitosti dle LV 471 - pozemky p.č. 176 a 575/13, k.ú. Chaloupky, obec Chaloupky, okres Beroun



Znalec: Ing. Vladislava Kličková
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9
IČO: 71454144

Zadavatel: Administrace insolvenční CITY TOWER v.o.s.
Hvězdova 1716/2b
140 00 Praha 4

Číslo jednací: KSPH 77 INS 9635/2017

Počet stran: 14

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 3. 6. 2021

Vyhotoveno: V Praze 5. 6. 2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenění obvyklou cenou podle stavu ke dni zpracování posudku.

1.2. Účel znaleckého posudku

Insolvenční řízení sp. zn. KSPH 77 INS 9635/2017

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

žádné

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 3. 6. 2021 bez přítomnosti vlastníka či jeho zástupce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalkyně pro ocenění vycházela z údajů Katastru nemovitostí, snímku pozemkové mapy, informací veřejně dostupných, územního plánu obce, vlastní prohlídkou, informací o prodejích obdobných nemovitostí, nabídkách trhu, statistických údajích skutečných realizovaných cen i pomocně z údajů daných platnou oceňovací vyhláškou MF.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Beroun, k.ú. Chaloupky, LV – 471 ze dne 5. 5. 2021
- snímek pozemkové mapy KN, k.ú. Chaloupky, oblast oceňované nemovitosti
- územní plán obce Chaloupky, textová a grafická část
- prohlídka nemovitosti
- informace o realizovaných prodejích evidované Katastrálním úřadem
- informace o ternu s obdobnými nemovitostmi VALUO, internet
- statistické přehledy ČSÚ
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Def.: Zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíby.

Jiným způsobem oceňování je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

Oceňování **sjednanou cenou**, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i **cena zjištěná**.

Určení obvyklé ceny

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíby.

Pro porovnání s předmětem ocenění se použijí nejméně 3 obdobné předměty, a to na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění, přičemž se určí základní jednotka pro porovnání.

Určení tržní hodnoty

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Určení zjištěné ceny

Jde o cenu zjištěnou podle platného oceňovacího předpisu MF v době ocenění. Oceňovaný objekt technické vybavenosti - budovy zastávky Hradiště, ve které je umístěn byt správce, je v souladu s účelem užití oceněn jako budova. Vzhledem ke skutečnosti, že je nemovitost včetně všech součástí a příslušenství pronajata, je oceněna kombinací nákladového a výnosového způsobu.

V konkrétním případě se jedná o nemovitost pozemků, se kterými se na trhu běžně obchoduje. Hodnota tohoto majetku je zjišťována cenou obvyklou, tržní a cenou zjištěnou.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalkyně pro ocenění vycházela z předaných podkladů, z údajů Katastru nemovitostí, snímku pozemkové mapy, vlastní prohlídky, prodejů obdobných nemovitostí, nabídek trhu, statistických údajů o skutečných realizovaných cenách.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zpracovatel určil uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností znalce se zpracováním obdobných ocenění.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Beroun, obec Chaloupky, k.ú. Chaloupky
Adresa nemovité věci: Chaloupky, 267 62 Chaloupky

Vlastnické a evidenční údaje

Daniel Kebrle, Tichá 513/15, 268 01 Hořovice, LV: 471, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklad o vlastnictví. Podle listu vlastnictví se jedná o pozemek zahrady a trvalý travní porost, situovaný v proluce centra

obce mezi zastavěnými pozemky individuální bytovou zástavbou. Pozemky na sebe navazují, jsou přístupné přes obecní pozemek a v současné době jsou nevyužity. Pozemky jsou v územním plánu obce vedeny jako zastavitelné území s využitím pro smíšenou obytnou zástavbu. V územním plánu jsou označeny jako plocha SO 3.

Pan Kebrle Daniel, jehož majetek se v rámci řízení sp. zn. KSPH 77 INS 9635/2017 oceňuje, je jediným vlastníkem. Nemovitost nabyl na základě Smlouvy kupní, právní účinky vkladu práva ke dni 28. 3. 2002, V-833/2002-202.

K oběma pozemkům uvedeným na LV 471 se váže zástavní právo exekutorské, byl vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti a byla zahájena exekuce (viz LV 471 v příloze posudku).

Místopis

Obec Chaloupky se rozkládá v blízkosti Vojenského újezdu Brdy, v okrese Beroun, přibližně 6 km jihozápadně od města Hořovice a 2 km jihovýchodně od Komárova. V obci je minimální občanská vybavenost - nachází se zde obchod, dvě restaurace a ubytovna. V obci je vybudován vodovod a plynovod, byla rozšířena telefonní a energetická síť.

Celkový popis nemovité věci

Pozemek p.č. 176 o výměře 218 m² je zapsaný v katastru nemovitostí jako zahrada. Navazující pozemek p.č. 575/13 o výměře 1075 m² je zapsaný v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Pozemek je volně přístupný z uliční čáry přes chodník u místní komunikace a z levé strany rovněž přes obecní pozemek, kde je umístěno elektrické vedení. Pozemek p.č. 176 je nepravidelného lichoběžníkového půdorysu. Napravo před pozemkem je umístěna zastávka autobusu. Navazující pozemek p.č. 575/13 je pravidelného obdélníkového půdorysu. Na jeho pravé straně se nachází kiosek s elektrickým vedením.

Dle územního plánu obce je pozemek veden jako zastavitelné území s využitím pro plochy smíšené obytné.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Obvyklá cena

Přehled prodaných pozemků v dané lokalitě

V předmětném katastrálním území ani blízkém okolí se posledním obdobím (březen až květen roku 2021) neuskutečnily prodeje obdobných pozemků co do velikosti, umístění a využití. Byly zjištěny prodeje v Hořovicích, a to pozemky malých výměr v řádech 100 až 300 m². Tyto pozemky nejsou vhodné pro porovnání.

Kritérium pro definici obvyklé ceny je porovnání nejméně 3 obdobných nemovitostí s předmětem ocenění.

Obvyklou cenu nelze stanovit

4.2. Ocenění tržní hodnotou

Porovnávání pozemky

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Spoluvlastnický podíl
smíšená obytná plocha	176	218	1/1
smíšená obytná plocha	575/13	1 075	
Celková výměra pozemků		1 293	

Nabídky

Název:	Olešná u Hořovic, Olešná, Beroun, Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká republika			
Lokalita:	Olešná u Hořovic, Olešná, Beroun, Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká republika			
Popis:	Prodej stavebního pozemku 953 m ² Olešná u Hořovic, pozemek je rovinatý, je určen pro výstavbu rodinného domu. V obci se nachází potraviny Coop, obecní úřad, pošta, tenisové kurty, mateřská škola, dvě dětské hřiště, farma se zvířátky, knihovna, restaurace u Zeleného stromu, Sbor dobrovolných hasičů. Autobusem z nedaleké zastávky (500 m od pozemku) se lze pravidelnou linkou dostat do centra Hořovic či na vlakové nádraží. V Hořovicích najdete veškerou občanskou vybavenost včetně zdravotní péče, pracovní příležitosti a nespočet kultury a zábavy.			
Pozemek:	953,00 m ²			
Užitná plocha:	953,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		1,05		
K4 Provedení a vybavení		0,95		
K5 Celkový stav		1,00		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 3.3.2021	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
3 716 700	953	3 900	1,00	3 900



Zdroj: Valuo.cz

Název:	Jivina 71, Beroun, Středočeský kraj, Střední Čechy, 26762, Česká republika			
Lokalita:	Jivina 71, Beroun, Středočeský kraj, Střední Čechy, 26762, Česká republika			
Popis:	Prodej stavebního pozemku 1 200 m ² Jivina, okres Beroun, pozemek se nachází na klidném místě na okraji obce, podél pozemku vede asfaltová silnice, inženýrské sítě (elektřina, vodovod) jsou na hranici pozemku. Pozemek je téměř na návsi obce, přitom ale v boční ulici, která je téměř bez provozu. Dostupnost je autem nebo autobusem, do Prahy cca 40 minut, do Plzně cca 30 minut, dálnice D5 je vzdálena cca 10 km. V obci je obecní úřad, prodejna potravin, restaurace, dětské hřiště, další občanská vybavenost je v Komárově vzdáleném 2 km nebo Hořovicích vzdálených přibližně 7 km.			
Pozemek:	1 200,00 m ²			
Užitná plocha:	1 200,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 27.3.2020	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 295 000	1 200	1 913	1,00	1 913

Název: 11713, Újezd u Hořovic, Újezd, Beroun, Středočeský kraj, Střední Čechy, 26761, Česká republika

Lokalita: 11713, Újezd u Hořovic, Újezd, Beroun, Středočeský kraj, Střední Čechy, 26761, Česká republika

Popis: St. pozemek 807 m², Újezd u Hořovic, v okrajové části obce, přímo sousedící s lesem. Pozemek je ze tří stran oplocený, zatravněný. IS: vodovodní přípojka na pozemku, elektřina a plyn na hranici pozemku (nutno vybudovat přípojky a jímku). Dostatečná vybavenost přímo v obci (MŠ, ZŠ, obchod, restaurace, hřiště, letní parket vyhlášený rockovými koncerty a dalšími společenskými akcemi, autobus. spojení Cerhovice – Hořovice, vlak. spojení v pěším dosahu), další vybavenost v Hořovicích – 6 km, dojezdovost po D5 do Prahy (50 km), Berouna (26 km), Plzně (40 km).

Pozemek: 807,00 m²

Užitná plocha: 807,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 18.3.2021	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
3 250 000	807	4 027	1,00	4 027

Název: Rpety, Beroun, Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká republika

Lokalita: Rpety, Beroun, Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká republika

Popis: Stavební pozemek 877 m², na okraji klidné obce Rpety u Hořovic, pozemek je rovinatý a je určen pro výstavbu rodinného domu či rekreační chaty, na hranici pozemku se nachází elektrická přípojka, rychlá dostupnost (2 km) do města Hořovice. V samotné obci Rpety se nachází potraviny Coop, jezdecký klub či originální hospoda Járy Cimrmana. Autobusem z nedaleké zastávky (250 m od pozemku) se lze pravidelnou linkou za 5 minut dostat do centra Hořovic.

Pozemek: 877,00 m²

Užitná plocha: 877,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 21.10.2020	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 540 000	877	2 896	1,05	3 041

Název: Osek 301, Beroun, Středočeský kraj, Střední Čechy, 26762, Česká republika**Lokalita:** Osek 301, Beroun, Středočeský kraj, Střední Čechy, 26762, Česká republika

Popis: Prodej pozemku pro stavbu RD, 900 m², Osek u Hořovic, územním plánem určený k výstavbě rodinného domu, je čtvercového tvaru o stranách přibližně 30 x 30m. Celková výměra je 900 m². Mírně svažité na jihovýchod, Koeficient zastavění pozemku je 30%, je zasítovaný elektrinou, na pozemku je el. budník, je přiveden obecní vodovod a instalována revizní šachta, byla dokončena kanalizace - budoucí dům musí mít vlastní čistírnu odpadních vod a přečištěná voda bude svedena do vybudované kanalizace. Dále se dokončuje plynovod a následně bude dokončen povrch komunikace. Cena zahrnuje dokončené IS. Osek je vzdálen 4 km od Hořovic, kde je kompletní občanská vybavenost. V Oseku MŠ, ZŠ, hospoda, obchod, obecní úřad.

Pozemek: 900,00 m²**Užitná plocha:** 900,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 6.6.2020	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 690 000	900	1 878	1,00	1 878

Název: Újezd u Hořovic, Újezd, Beroun, Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká republika**Lokalita:** Újezd u Hořovic, Újezd, Beroun, Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká republika

Popis: Prodej pozemku 1.122 m² – Újezd, dle územního plánu v zastavitelné ploše smíšené obytné venkovské zástavby. Stavba rodinného domu může obsahovat max. 2 nadzemní podlaží a max. 1 podzemní podlaží, koeficient zastavěnosti pozemku je 30%, koeficient zeleně 50%, parkování vozidel musí být v rámci stavebního pozemku. Přístup pozemku je po asfaltové komunikaci a před pozemkem pak po zpevněném povrchu. Vodovod, elektřina, plyn a dešťová kanalizace je na hranici pozemku. Obec má 650 obyvatel a je vzdálená 6 km od města Hořovice. v obci je základní škola do 5. ročníku, dále mateřská školka, obchod, hostinec, knihovna. Dobré dopravní spojení, nájezd na D5 vzdálen 3 km.

Pozemek:	1 122,00 m ²			
Užitná plocha:	1 122,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		1,05		
K4 Provedení a vybavení		0,95		
K5 Celkový stav		1,00		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 3.9.2020	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 402 500	1 122	1 250	1,00	1 250



Zdroj: Valuo.cz

Název:	Újezd u Hořovic, Újezd, Beroun, Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká republika			
Lokalita:	Újezd u Hořovic, Újezd, Beroun, Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká republika			
Popis:	Prodej pozemku 1.114 m ² – Újezd dle územního plánu v zastavitelné ploše smíšené obytné venkovské zástavby. Stavba rodinného domu může obsahovat max. 2 nadzemní podlaží a max. 1 podzemní podlaží, koeficient zastavěnosti pozemku je 30%, koeficient zeleně 50%, parkování vozidel musí být v rámci stavebního pozemku. Přístup pozemku je po asfaltové komunikaci a před pozemkem pak po zpevněném povrchu. Vodovod, elektrina , plyn a dešťová kanalizace je na hranici pozemku. Obec má 650 obyvatel a je vzdálená 6 km od města Hořovice. v obci je základní škola do 5. ročníku, dále mateřská školka, obchod, hostinec, knihovna. Dobré dopravní spojení, nájezd na D5 vzdálen 3 km.			
Pozemek:	1 114,00 m ²			
Užitná plocha:	1 114,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		0,95		
K5 Celkový stav		1,00		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 3.9.2020	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 392 500	1 114	1 250	0,95	1 188



Zdroj: Valuo.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	1 188 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 457 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	4 027 Kč/m ²

Vzhledem k velikosti pozemku a určení územním plánem k využití jako obytná smíšená plocha, je navržena jednotková cena jako průměr upravených cen pozemků nad 1 tisíc m² plochy (1913 + 1250 + 1250 / 3 = 1471 Kč/m²)

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Průměrná jednotková cena

1 471 Kč/m²

Výměra pozemku

1 293,00 m²**Výsledná porovnávací hodnota****1 902 003 Kč****4.3. Ocenění podle cenového předpisu**

Název předmětu ocenění: Pozemky LV 471
Adresa předmětu ocenění: Chaloupky
267 62 Chaloupky
LV: 471
Kraj: Středočeský
Okres: Beroun
Obec: Chaloupky
Katastrální území: Chaloupky
Počet obyvatel: 506

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 458,00 Kč/m²****Koeficienty obce****Název koeficientu****č.****P_i**

O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena staveb. pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **499,00 Kč/m²****Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi**Název znaku****č.****P_i**

1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než	III	0,03
---	-----	------

nabídka		
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,667}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,030}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 0,990$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,660$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,020$

1. Pozemky LV 471

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,030$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,030 * 1,000 * 0,990 = 1,020$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění					
§ 9 odst. 4 a)	499,-	1,020	0,300	152,69	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	176	218	152,69	33 286,42
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	575/13	1 075	152,69	164 141,75
Stavební pozemky - celkem			1 293	197 428,17	

Pozemky LV 471 - zjištěná cena celkem

= 197 428,17 Kč

Zjištěná cena pozemků LV 471 po zaokrouhlení

197 430,- Kč

OCENĚNÍ ZÁVAD A PRÁV S NEMOVITOSTÍ SPOJENÝCH

Na základě dostupných podkladů a informací o oceňovaných nemovitostech lze konstatovat, že

majetek dle VL 471 - pozemky p.č. 176 a 575/13, k.ú. Chaloupky, obec Chaloupky, okres Beroun

je zatížen věcným právem – zástavním právem exekutorským, byla zahájena exekuce a vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (viz výpis z KN) a současně je zahájeno insolvenční řízení sp. zn. KSPH 77 INS 9635/2017.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

K ocenění pozemků byly použity dostupné informace o prodejkách obdobných nemovitostí v dané lokalitě, současné nabídkové ceny na trhu s nemovitostmi. Všechny informace byly posouzeny. Pro stanovení obvyklé ceny nejsou dostupné relevantní údaje.

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé / tržní ceny. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými tržním porovnáním. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit. Výsledná cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné stanovení obvyklé ceny.

5.2. Kontrola postupu

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

6. ZÁVĚR

Úkolem znalkyně bylo zjistit obvyklou cenu pozemků parc. č. 176 a 575/13 o celkové ploše 1293 m² k.ú. Chaloupky, obec Chaloupky, okres Beroun. Obvyklá cena nelze v konkrétním případě stanovit (viz zdůvodnění výše).

Odhad tržní hodnoty majetku dle LV 471, k.ú. Chaloupky, po zaokrouhlení

1 902 000 Kč

slovy: Jedenmiliódevětsetdvatisíc Kč

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **197 430,- Kč**

slovy: Jednostodevadesátsedmtisícčtyřistatřicet Kč

Znalecký posudek obsahuje 8 stran příloh.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 14. 10. 1996, pod č.j. Spr. 4152/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 959-30/21 evidence posudků.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 959-30/21

Byla sjednána smluvní odměna.

Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

V Praze 5. 6. 2021